

Darstellung und Bewertung der planungsrelevanten Stellungnahmen, die zur öffentlichen Auslegung der 138. Flächennutzungsplanänderung, vorgebracht wurden

Insgesamt gingen 15 Schreiben mit Stellungnahmen von 13 Einwendern ein. Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 01.06.2006 bis zum 30.06.2006 statt. Nachfolgend werden die Einwender genannt und die planungsrelevanten Anregungen dargestellt und abgewogen.

Hinweise / zu prüfende Textpassagen

F1

Inhalt

In der Stellungnahme der Höheren Landschaftsbehörde wird die mit der Änderung dargestellte Wohnbaufläche in drei Teilbereiche (A, B und C) eingeteilt, zu denen differenziert Stellung genommen wird. Die in der Anlage gekennzeichneten Bereiche A und B entsprechen den Flächen des Bebauungsplanes 58480/03 (Widdersdorf-Süd, Stufe I). Der Bereich C entspricht der Stufe II für Widdersdorf-Süd.

Die Höhere Landschaftsbehörde stimmt der Wohngebietsausweisung der Planungsstufe I einschließlich der Flächen für den Lärmschutzwall zu:

- Anerkennung des Siedlungsflächenbedarfs durch die Regionalplanungsbehörde (Dez. 62) der Bezirksregierung,
- Berücksichtigung des Artenschutzes in der Bauphase,
- Sicherung der Ausweisflächen für den Artenschutz im Bebauungsplan oder einen städtebaulichen Vertrag,
- Sicherstellung der Verlagerung der Ausgleichsflächen für die Straßenbaumaßnahmen der L 213 n und Erweiterung der BAB 1,
- Einbindung des Baugebietes nach Süden,
- Sicherung und Erweiterung der Gehölzstreifen u. a. am Weg „Auf der Aspel“, bei Haus Rath und im Sportplatzbereich
- keine Verringerung der Erholungsnutzung, insbesondere der Funktion des Weges „Auf der Aspel“.

Dagegen werden erhebliche Bedenken gegen die Realisierung der Flächen der Stufe II geäußert. Der Flächenausweisung für Wohnungsbau in der Planungsstufe II stimmt die Höhere Landschaftsbehörde auch dann nicht zu, wenn der Bedarf hierfür seitens der Regionalplanungsbehörde anerkannt würde, da die Funktionsfähigkeit des Freiraumes und Grünzuges zwischen Widdersdorf und Lövenich dann so gering sei, dass die Restfläche der Funktionen Erholung, Artenschutz und Klima kaum erfüllen könne. Der Grünzug sei auf der Restfläche zudem durch die neue Ortsumgehung L 213n vorbelastet. Weiterhin rücke von Süden das neue Baugebiet von Haus Közal an Widdersdorf heran. Der restliche Freiraum müsse nach diesen massiven Eingriffen neu bewertet und entwickelt werden, um hier eine planerische Entscheidung für den Planungsabschnitt II zu treffen. Es sollten zunächst Fakten zu den Auswirkungen der Planungsstufe I und der benachbarten Eingriffe auf die Artenvielfalt und der benachbarten Eingriffe in Artenvielfalt und auf das Klima des

Landschaftsraumes sowie Erfahrungen mit dem Erholungsdruck aus den Neubaugebieten vorliegen. Die Beurteilung des Planungsabschnittes II auf die Umweltverträglichkeit sei daher fachlich erst einige Zeit nach der Realisierung der Baugebiete Haus Közal und der Planungsabschnitts I von Widdersdorf-Süd möglich.

Kernpunkte der Kritik sind die Verringerung des Freiraumkorridors zwischen Widdersdorf und Lövenich und die damit verbundenen Folgen insbesondere für die Artenvielfalt. Es wird eine Störung der Vernetzung zwischen dem westlichen Stadtgebiet und dem westlichen Freiraum befürchtet, damit verbunden eine Verringerung der Umweltqualität in Widdersdorf, Lövenich und Vogelsang. Die wesentlichen Aspekte sind der Erhalt der Kiebitzbrutflächen, der Flächen für die Offenlandarten sowohl als Lebensraum als auch als Nahrungsraum. Es wird gefordert, zunächst die Wirksamkeit der Umweltmaßnahmen für Stufe I zu abzuwarten und zu bewerten, bevor eine Beurteilung für Stufe II erfolgt.

Beschluss

Der Anregung wird teilweise gefolgt.

Abwägung

Die für Planungsstufe I formulierten Anforderungen wurden in der Umsetzung durch den Bebauungsplan 58480/03 Widdersdorf-Süd erfüllt. Der Bedarf an Wohnbauflächen wurde im Regionalplanänderungsverfahren durch die Bezirksregierung bestätigt. Die Regionalplanänderung liegt derzeit den Landesministerien zur Genehmigung vor.

Unbestreitbar richtig ist natürlich, dass gerade auch durch die Planungsstufe II die bislang geplante Freiraum- und Erholungszone zwischen den bisherigen Siedlungsbereichen Lövenich und Widdersdorf erheblich verkleinert wird. In diese Planung und die Nutzbarkeit dieses Raumes für Freizeit und Erholung ist aber bereits durch den Bau der L 213n entscheidend eingegriffen worden. Eine wesentliche zusätzliche Einschränkung wird durch die Planungsstufe II nicht ausgelöst. Der Grünzug zwischen den Siedlungsbereichen wird durch die Planung nicht grundsätzlich in Frage gestellt. Dies gilt auch für dessen klimatologische Wirkung. Zudem ist in der Flächennutzungsplanänderung vorgesehen, dass in Abweichung zur bisherigen Planung der Raum zwischen der Autobahn und dem östlichen Siedlungsrand durch Umwandlung von „Fläche für die Landwirtschaft“ in „Grünfläche“ die Nutzungsmöglichkeiten für Freizeit- und Erholung im hier in Rede stehenden Raume erheblich vergrößern wird. Durch die ökologisch angepasste Gestaltung des Lärmschutzwalls ist eine geringfügige zusätzliche Abnahme der Population offenlandtypischer Arten zu erwarten. Im Süden von Widdersdorf bleiben auch nach Vollendung von Planungsstufe II ausreichend große Offenlandflächen erhalten. Die Darstellung als reine Fläche für die Landwirtschaft gegenüber der Offenlageversion wieder wesentlich vergrößert. Die entstehenden Beeinträchtigungen können durch die umfangreichen Maßnahmen zur ökologischen Optimierung der Feldflur ausgeglichen werden. Es sind keine erheblichen Folgen in den Grünanlagen und Freiflächen zu befürchten. Vielmehr ist zu erwarten, dass die geplanten Ausgleichsmaßnahmen sowohl zur Erhaltung der ökologischen Funktion der Freiflächen südlich von Widdersdorf als auch zur Bewahrung der Vernetzungsfunktionen der Flächen östlich und westlich geeignet sind.

Die Anregung der Höheren Landschaftsbehörde wird dahingehend verstanden, dass eine Zustimmung zur Inanspruchnahme der Fläche Planungsstufe II erst dann möglich ist, wenn die Siedlungsentwicklung in der Planungsstufe I und im Bebauungsgebiet Haus Közal abgeschlossen ist. Es versteht sich von selbst, dass bei der Aufstellung des Bebauungsplanes für die Planungsstufe II die angeregte Überprüfung der ökologischen Rahmenbedingungen erneut erfolgt.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung der Stufe I (Bebauungsplan 58480/03) wurden bereits zahlreiche Maßnahmen zum Ausgleich und zum Artenschutz festgesetzt, die

inzwischen vollständig umgesetzt wurden. Der Artenbestand und die Bruterfolge der Offenlandarten werden regelmäßig erfasst und ausgewertet. Die einzelnen Maßnahmen sind erfolgreich, das beobachtete Artenspektrum ist sehr hoch. Dabei hat offensichtlich auch die derzeitige hohe Bauaktivität nicht gestört. Die Maßnahmen werden laut Bebauungsplan bis 2015 beobachtet. Weitere Maßnahmen für die Stufe II können nur auf der Ebene des Bebauungsplanes festgesetzt werden. Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes können Maßnahmen nicht dargestellt werden. Durch die zeitliche Entwicklung ist sichergestellt, dass die Maßnahmen der Stufe I bewertet werden können, bevor weitere Maßnahmen für Stufe II formuliert und festgesetzt werden.

F2

Nr. 1

Inhalt

Der nördlich der L213n gelegene Freiraum zwischen Lövenich und Widdersdorf werde entwertet und die Freiraumverbindung zur Ville / Königsdorfer Forst werde unterbrochen. Die Planung widerspreche den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege und wird nicht als unvermeidbar angesehen.

Beschluss

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Abwägung

Die Freiraumverbindung zur Ville wird durch das Projekt Widdersdorf-Süd nicht unterbrochen, sondern lediglich in ihrer Größe reduziert. Es wird eine Freiraumverbindung erhalten, die jedoch schmaler ist als die bestehende Freiraumverbindung. Es ist aber nicht die geplante Siedlungsentwicklung, die Qualität der ursprünglichen Freiraumplanung zwischen Lövenich und Widdersdorf einschränkt, sondern dieser Funktionsverlust ist durch den Bau der L213n entstanden. Die mit der Planung gewollte Sicherung der Freiraumfunktion zwischen der BAB 1 im Osten zur Ville/Königsdorfer Wald im Westen bleibt erhalten. Mit dem Regionale-Projekt „Belvedere“ wird die konkrete Aufwertung und Vernetzung der Landschaft unterstützt.

Um Widdersdorf im Sinne des Bedarfsnachweises sinnvoll zu erweitern, bedarf es einer Siedlungsdichte, die sich an der bestehenden Siedlungsstruktur orientiert. Es ist dementsprechend eine Bebauung aus freistehenden Einfamilienhäusern sowie Reihen- und Doppelhäusern geplant worden. Diese Bauweise erfordert im Gegensatz zu einer mehrgeschossigen Bebauung die Anspruchnahme größerer Flächen. Der derzeitige Ortskern liegt nicht zentral innerhalb von Widdersdorf. Der Ortsteil hat sich in der Vergangenheit überwiegend nach Norden und Osten erweitert. Aus diesem Grund ist eine städtebauliche Arrondierung im Süden des Stadtteils geplant“.

Nr. 2

Inhalt

Ein Verfahren für ein derartiges Vorhaben könne nicht ohne Berücksichtigung des Flächenangebotes der angrenzenden Kommunen und nicht ohne nachvollziehbare Bedarfsermittlung erfolgen. Es wird angeregt, vor Einleitung einer Änderung des Regionalplanes die Ergebnisse der Zukunftsinitiative Stadtregion Köln-Rhein-Erft / IIRA abzuwarten. Hier würden alternative Konzepte für die Siedlungsentwicklung im Kölner Westen diskutiert und Umweltbelange untersucht. Die Einleitung einer Flächennutzungsplanänderung wird als verfrüht angesehen. Das Ergebnis des regionalplanerischen Verfahrens sollte abgewartet werden.

Beschluss

Der Anregung wird teilweise gefolgt.

Abwägung

Der Bedarf für eine Siedlungsentwicklung dieser Größe ist durch vorhergehende Analyse für die Stadt Köln bestätigt worden. Der Wohnungsgesamtplan 2003 der Stadt Köln (Ratsbeschluss 20.07.2004) stellt fest, dass im Kölner Stadtgebiet nach Berücksichtigung der vorhandenen Entwicklungsflächen, der Konversionsflächen und Arrondierungsmaßnahmen noch rd. 300 ha für Wohnbebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern fehlen. Dies entspricht auch dem Wohnbedarf mit Stand Ende 2008, wie aktuelle Zahlen des Amtes für Stadtentwicklung und Statistik belegen: derzeit wird mit einer Unterdeckung von 8.720 WE im EFH-Bereich gerechnet.

Unter Einbeziehung des Stadtteiles Lindenthal ist eine Wohnungsmarktanalyse zum Entwicklungsgebiet Widdersdorf-Süd vom Amt für Stadtentwicklung und Statistik der Stadt Köln erarbeitet worden, die zu dem Ergebnis kommt, dass eine derartige Wohnbebauung im Bereich Lindenthal dem Bedarf entspricht. Dies wurde zwischenzeitlich in den Ergebnissen der IIRA ebenfalls gezeigt. Für die Stufe II wird hier der Konflikt mit dem Artenschutz aufgezeigt, der Bedarf an Wohnbaufläche wird nicht in Frage gestellt. Der Konflikt wegen der dort vorhandenen Offenlandarten für Stufe II wird auf der Ebene der IIRA nicht geklärt sondern in die politische Ebene verwiesen. Der Stadtentwicklungsausschuss als zuständiger Fachausschuss des Rates hat sich dem Konflikt gestellt und der Stufe II nicht widersprochen. Mit Beschluss der Bezirksvertretung Lindenthal zu den Anregungen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde an der Ausbaustufe II festgehalten. Der artenschutzrechtliche Eingriff durch die Stufe II muss auf der Ebene des verbindlichen Bauleitplanes ausgeglichen werden, Ausgleichsmaßnahmen können auf der Ebene des Flächennutzungsplanes nicht festgesetzt werden. Grundlage für die Kompensationen werden dann auch die weitreichenden Untersuchungen zum Artenschutz sein, die im Rahmen des Monitorings für die Stufe I vorliegen.

Nr. 3

Inhalt

Eine Siedlungserweiterung sei konfliktärmer am westlichen Siedlungsrand von Widdersdorf möglich.

Beschluss

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Abwägung

Die Frage alternativer Siedlungsflächenentwicklung in Widdersdorf sind auch im Rahmen der Erstellung der geprüft der IIRA geprüft worden. Insbesondere ist auch geprüft worden, ob eine Siedlungsflächenerweiterung im Bereich Burghofacker möglich ist, was jedoch wegen des jenseits der Stadtgrenze liegende Gewerbegebietes mit entsprechenden erforderlichen Abstandsflächen schon aus Rechtsgründen nicht möglich ist. Andere Alternativen im Bereich westlich von Widdersdorf bestehen für den Wohnungsbau nicht. Um Widdersdorf sinnvoll zu erweitern, bedarf es einer Siedlungsdichte, die sich an der bestehenden Siedlungsstruktur orientiert.

Nr. 4

Inhalt

Es seien die Auswirkungen auf die Verkehrsinfrastruktur im regionalen Umfeld zu untersuchen. Es müsse eine Entscheidung über die als Bedarfsplanmaßnahme im Regionalplan vorgesehene Stadtbahnlinie getroffen werden. Der Bebauungsplan sichert die Trasse der Stadtbahn.

Der Stadtentwicklungsausschuss hat darüber hinaus entschieden, eine Anbindungsmöglichkeit an Weiden-West und Bocklemünd offen zu halten.

Im Rahmen der IIRA wurden weitere Überlegungen zur ÖPNV-Linienfortführung nach Pulheim untersucht und in einer gutachterlichen Variantenprüfung gegenübergestellt. Der Stadtentwicklungsausschuss hat sich für die Option der Fortführung und Trassenfreihaltung der Stadtbahn in die Nachbarstadt Pulheim ausgesprochen. Die Realisierung ist jedoch zeitlich nicht absehbar.

Beschluss

Den Anregungen ist gefolgt worden.

Abwägung

Zum Bebauungsplan Nr. 58480/03 (Widdersdorf-Süd) ist eine umfassende Verkehrsuntersuchung erstellt worden, die sowohl die Verkehrsmengen aus beiden Stufen (I und II) als auch das angrenzende Verkehrsnetz (z.B. Lövenich) mit in die Untersuchung einbezogen hat. Insofern sind die Anforderungen der Stellungnahme im Bebauungsplanverfahren bereits erfüllt worden.

Der Bebauungsplan sichert die Trasse der Stadtbahn, so dass ein Planfeststellungsverfahren erst nachträglich erfolgen kann. Untersuchungen zu den verschiedenen Trassenalternativen wurden zwischenzeitlich erarbeitet. Ein mit allen Beteiligten abgestimmtes Ergebnis, dass zu einer Umsetzung auf FNP-Ebene führen kann, liegt noch nicht vor.

F3

Die Stellungnahme der Stadt Frechen vom 22.06.06 verweist auf das Schreiben der Stadt Frechen vom 27.03.06.

Nr. 1

Inhalt

Es wird das Verfahren der Trägerbeteiligung gerügt. Es wird ausgeführt, dass die Stadt Köln die Stadt Frechen mit Schreiben vom 21.02.2006 auffordert, zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Stellung zu nehmen. Mit diesem Schreiben wurden jedoch parallel die Unterlagen zur 148. Änderung des Flächennutzungsplanes mitgeschickt. Das Anschreiben erweckt aber den Anschein, es gehe nur um die Beteiligung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens

Es wird weiterhin angemahnt, dass die Stadt Köln die Stadt Frechen mit Schreiben vom 21.02.2006 im Rahmen des Bauleitplanverfahrens gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt habe, ohne jedoch eine frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt zu haben.

Beschluss

Entfällt. Die Verfahrensrüge ist inzwischen gegenstandslos.

Abwägung

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Flächennutzungsplan-Änderung erfolgte zusammen mit der Beteiligung am Bebauungsplanverfahren. Der Ordner mit den Unterlagen wies mit Deckblatt und Orderrücken auf die Gemeinsamkeit von Bebauungsplan- und Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren hin. Im Anschreiben, mit dem diese Unterlagen übersandt wurden, wurde jedoch nur auf das Bebauungsplanverfahren hingewiesen.

Das im Rahmen der Behörden- und Trägerbeteiligung übersandte Anschreiben ist fälschlicherweise mit dem Hinweis auf § 4 (2) BauGB verschickt worden. Hierbei handelte es sich um die Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB. Die Beteiligung hätte unter dem Hinweis auf § 4 (1) BauGB erfolgen müssen.

Beide Fehler waren offenkundig erkennbar.

Die Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB erfolgte durch die Offenlage im Zeitraum zwischen 01.06. bis 30.06.2006. Die Stadt Frechen wurde mit Schreiben vom 26.05.2006 auf die Offenlage hingewiesen. Damit ist die Verfahrensrüge gegenstandslos geworden.

Nr. 2

Inhalt

Es wird gerügt, dass die regionalen Planungsabsichten nicht hinreichend in die Bedarfsermittlungen für die Planung von Widdersdorf-Süd mit einbezogen worden sind; es sei zwingend erforderlich, noch weitere Bedarfsanalysen unter Berücksichtigung des regionalen Aspektes anzufügen. Die Stadt Frechen entwickle auf der Grundlage des geltenden Flächennutzungsplanes derzeit Wohnbauflächen für 1.200 WE; eine regionale Bedarfsanalyse habe ein Wohnflächenpotential von zusätzlich 12.000 WE ergeben. Dies sei bei der Planung von Widdersdorf - Süd nicht berücksichtigt worden.

Beschluss

Die Anregungen werden zurückgewiesen.

Abwägung

Der Wohnungsmarkt im Kölner Westen wurde untersucht und eine Wohnungsmarktanalyse angefertigt. Die Planungen der Umlandgemeinden sind bekannt. Sie sind vom planenden Büro, BKL mbH Aachen, wie die Einwenderin selbst feststellt, erhoben worden und Gegenstand der Abwägung bei der Erarbeitung des Planungskonzeptes für Widdersdorf – Süd gewesen. Die Marktanalyse hat ergeben, dass in Köln eine hohe Nachfrage im Bereich Ein- und Zweifamilienhäuser besteht und viele Kölner auf das Umland ausweichen, da innerhalb des Stadtgebietes von Köln kein nachfragegerechtes Angebot besteht. Widdersdorf-Süd trägt mit seinem Planungskonzept zur Deckung der Kölner Nachfrage im Bereich Ein- und Zweifamilienhäuser bei. Das Oberzentrum Köln kommt mit der Ausweisung neuer Wohnbauflächen dem festgestellten Bedarf der Stadt Köln an neuem Wohnraum nach.

Maßgeblich für den Wohnungsbedarf in Köln im Zeitraum 2000 - 2015 (15 Jahre) ist nach wie vor der 2004 beschlossene Wohnungsgesamtplan. Danach beläuft sich der Bedarf an Geschosswohnungen auf 33.000 WE. Der Bedarf an Einfamilienhäusern / Stadthäusern wird mit 24.000 Einheiten beziffert. Der Gesamtbedarf beträgt somit 57.000 WE. Das darauf aufbauende Wohnungsbauprogramm soll diese Vorgaben durch Koordination der Erschließung und Baureifmachung geeigneter Bauflächen umsetzen. Auf Grundlage des Wohnungsbauprogramms konnten im Zeitraum von 2000 - 2008 fertig gestellt werden:

	Geschosswohnungen	EFH / Stadthäuser
2000 – 2007	16.865	5.480
2008 (Prognose)	2.400	800
Gesamt	19.265	6.280

Somit besteht für den Zeitraum 2009 – 2015 noch ein Neubaubedarf von

Geschosswohnungen	13.735 WE
EFH / Stadthäuser	17.720 WE
Gesamt	31.455 WE

Diesen Bedarfszahlen steht das im Wohnungsbauprogramm 2015 aktuell erfasste Flächenpotential auf der Grundlage der FNP-Darstellungen gegenüber. In der Zahlenbilanz sind auch die derzeit bekannten Umnutzungspotentiale im Innenbereich enthalten. Baulückenschließungen und sogenannte Selbstläufer (einzelne Neubauvorhaben außerhalb großer Neubaufflächen) sind mit einem durchschnittlichen Erfahrungswert berücksichtigt.

Zurzeit ist folgendes Potential im Flächennutzungsplan erfasst:

Geschosswohnungen:	rd. 20.200 WE
EFH/Stadthäuser	rd. 9.000 WE
Gesamt	rd. 29.200 WE

Hieraus ergibt sich bereits ein rechnerisches Wohnungsdefizit von rd. 2.300 WE bis 2015. Zu berücksichtigen ist jedoch, dass nicht alle Potentiale bis 2015 auch tatsächlich realisiert werden. Die Potentialaufstellung enthält allein ein Kontingent von rd. 6.300 WE, das aller Voraussicht nach aus den unterschiedlichsten Gründen wie z. B. fehlender äußerer Verkehrserschließung bis 2015 nicht baureif gemacht werden kann. Das tatsächliche Defizit ist dementsprechend höher anzusetzen.

Insbesondere im EFH-Bereich wird es an baureifen Flächen fehlen. Hier zeigt die Bilanz aktuell eine Unterdeckung von 8.720 WE. Zählt man die derzeit nicht realisierbaren Potentiale hinzu, erhöht sich die Unterdeckung auf rd. 12.200 WE. Der in den Planungsstufen Ib und II von Widdersdorf-Süd (entspricht der Vergrößerung der Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan durch die 138. Änderung) überwiegend geplante Einfamilienhausbau in einer Größenordnung von rd. 430 WE soll zu einer Reduzierung dieses Defizits beitragen.

Auch gem. den abgestimmten Ergebnissen der IIRA wurden im Teilraum Köln-NordWest noch weitere Wohnbauflächenarrondierungen geplant, um das ermittelte stadtweite Wohnraum-/Flächendefizit abgewogen im Stadtgebiet und so auch im Stadtgebiet Köln-NordWest zu verräumen.

Nr. 3.1

Inhalt

Zu den Einzelhandelsstandorten wird vorgetragen, dass auch wenn Kaufkraftpotential aus den benachbarten Zentren dorthin nur in geringem Umfange umgelenkt werden, doch zu rügen sei, dass das hierzu vorgelegte Gutachten nicht den Kriterien entspricht, die sich aus dem Einzelhandelserlass und dem Merkblatt für die Nahversorgung im Regierungsbezirk Köln ergeben.

Beschluss

Entfällt.

Abwägung

Die Auswirkungsanalyse der BBE Unternehmensberatung analysiert detailliert die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der Einzelhandelsplanungen in Widdersdorf. Dargelegt werden die Auswirkungen der Planungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Versorgung der Bevölkerung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO und Ziffer 2.3 Einzelhandelserlass NRW (2008).

Das Merkblatt Nahversorgung der Bezirksregierung Köln („Regelungen für Einzelhandelsbetriebe zur Nahversorgung i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO - Ausnahmen oberhalb der Regelvermutungsgrenze“) bezieht sich auf großflächige Lebensmittelbetriebe mit mehr als 1.200 qm Geschossfläche, die außerhalb von Kern- oder Sondergebieten genehmigt werden sollen. Das Merkblatt gilt nicht für großflächige Einzelhandelsbetriebe, die durch eine Sondergebietsausweisung baurechtlich gesichert werden.

Mit Anfrage vom **28.03.2006 mit ergänzenden Unterlagen vom 31.03.2006** wurde bei der Bezirksregierung unter Anderem wegen des Einzelhandelsstandortes angefragt, ob diese Planung den Zielen der Raumordnung entspricht. Diese Anfrage wurde am 30.05.2006 positiv beschieden. Der Bebauungsplan für die Stufe Ia, in der der Einzelhandelsstandort liegt, wurde am 20.12.2006 bekannt gemacht und ist damit rechtskräftig.

Nr. 3.2

Inhalt

Weiter wird darauf hingewiesen, dass der Bau des Nahversorgungsstandortes bereits für 2007 vorgesehen sei und solange eine Überversorgung zu befürchten sei, wie der prognostizierte Einwohnerzuwachs nicht vorhanden ist. Das könne negative Auswirkungen auf die benachbarten Zentren haben.

Beschluss

Entfällt.

Abwägung

Die Auswirkungsanalyse wurde im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 58480/03 Widdersdorf-Süd (neu) erstellt. Berücksichtigt wurde ein für Ende 2007 prognostiziertes Nachfragepotential, bei dem Widdersdorf-Süd mit lediglich 500 Einwohnern berücksichtigt wurde. Bei Realisierung der gesamten Siedlungsfläche, wie sie in der Flächennutzungsplanänderung dargestellt wird, werden demgegenüber rd. 3.500 zusätzliche Einwohner in Widdersdorf leben. Das bedeutet, dass die zeitliche Entwicklung berücksichtigt wurde.

Der Nahversorgungsstandort wurde tatsächlich erst im März 2009 eröffnet, zu diesem Zeitpunkt waren rd. 40% der Wohngebäude der Stufe I a realisiert, so dass rd. 800 zusätzliche Einwohner in Widdersdorf ansässig sind.

F4

Nr. 1

Inhalt

Die Belange der Stadt Hürth sind nicht betroffen. Es wird darauf hingewiesen, dass die im Rahmen der IIRA erarbeiteten Planungsempfehlungen zur Ausweisung von Wohnbauflächen und zur Freiraumentwicklung (Ergebnisse der Arbeitskreise) bei der Planung einbezogen werden sollten.

Beschluss

Der Anregung wurde gefolgt.

Abwägung

Die integrierte Planungsempfehlung der IIRA zeigt die mit der vorliegenden FNP-Änderung dargestellten Erweiterungsflächen als Wohnbauflächen mit dem Hinweis auf den nicht abschließend gelösten Konflikt hinsichtlich des Artenschutzes. Die IIRA gibt hierzu ausdrücklich keine abschließende Empfehlung sondern verweist dies in die politischen Gremien. Der Stadtentwicklungsausschuss als zuständiger Fachausschuss des Rates hat sich dem Konflikt gestellt und der Stufe II nicht widersprochen. Mit Beschluss der Bezirksvertretung Lindenthal zu den Anregungen der Öffentlichkeitsbeteiligung zur IIRA Teilraum Köln-NordWest wurde an der Ausbaustufe II festgehalten.

F5

Nr. 1

Inhalt

Durch die Erweiterung von Widdersdorf werde die Frischluftschneise südlich von Widdersdorf verringert. Die Frischluftversorgung aus dem Westen sei zur Verhinderung der Smoggefahr von Bedeutung.

Beschluss

Entfällt.

Abwägung

Die Sicherung der Frischluftzufuhr erfolgt nicht durch die im Freiraum um Widdersdorf entstehende Kaltluft sondern im Wesentlichen durch die mächtigeren Kaltluftströme aus dem südwestlichen Umland von Köln. Der Klimagutachter prognostiziert durch die Siedlungsentwicklung in Widdersdorf lediglich lokale Einflüsse auf den heutigen Ortsrand von Widdersdorf wegen der Reduzierung der bodennahen Luftbewegungen und Luftgeschwindigkeiten. Wegen der abschirmenden Wirkung der auf einem 6 m hohen Damm verlaufenden A1 ist bereits auf Bocklemünd / Mengenich kein Einfluss mehr zu erwarten. Der Klimagutachter prognostiziert keinen Einfluss auf die Frischluftversorgung der Kölner Innenstadt.

Nr. 2

Inhalt

Der Grünzug zwischen Widdersdorf und Lövenich habe eine wesentliche Bedeutung für die Naherholung der angrenzenden, zum Teil dicht besiedelten Stadtteile. Die Freifläche diene als Anbindung in die Naherholungsgebiete Ville und an der Erft. Da dieser Freiraum die oben genannten Funktionen erfüllt, ist er im Regionalplan als Regionaler Grünzug und als Fläche für den Landschaftsschutz und landschaftsorientierte Erholung ausgewiesen. Dem entsprechend stellt der derzeitige Flächennutzungsplan landwirtschaftliche Fläche dar. Regionalplan und Flächennutzungsplan sehen eine Erweiterung der Siedlung vor, die jedoch nur eine kleinere Fläche umfasst. Es wird angeregt, die Flächennutzungsplanung auf die Planungsstufe I zu beschränken und die Planungsstufe II entfallen zu lassen.

Beschluss

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Abwägung

Der Verlust von Freiflächen zwischen Lövenich und Bocklemünd wird nicht bestritten. Dabei ist zu beachten, dass sich bereits heute durch die etwas erhöht verlaufende L213n kein zusammenhängender Raum mehr ergibt und dass der gesamte Raum wegen des fehlenden Lärmschutzes erheblich belastet ist. Durch die Planungen zu Widdersdorf-Süd wird der Freiraum hinsichtlich der angesprochenen landschaftsgebundenen Naherholungsfunktion

aufgewertet. Dies wird auch an der Darstellung der Flächen als Grünflächen (mit teilweiser landwirtschaftlicher Nutzung) deutlich, die insbesondere im Bereich des Lärmschutzwalles zu einer bevorzugten Berücksichtigung der Naherholung beiträgt.

Das Änderungsverfahren des Regionalplans für den Regierungsbezirk Köln (18. Planänderung) wurde mit dem Aufstellungsbeschluss des Regionalrates am 19.06.2009 abgeschlossen. Diese 18. Änderung berücksichtigt die mit der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung dargestellten Wohnbauflächen der Stufen I b und II. Die Änderung liegt den Landesministerien zur Genehmigung vor.

Nr. 4

Inhalt

Es wird vorgeschlagen, die Bebauungsgrenze zu beschränken, um die Frischluft- und Naherholungsfunktion zu erhalten.

Beschluss

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Abwägung

Es ist richtig, dass gerade auch durch die Planungsstufe II die bislang geplante Freiraum- und Erholungszone zwischen den bisherigen Siedlungsbereichen Lövenich und Widdersdorf erheblich verkleinert wird. In diese Planung und die Nutzbarkeit dieses Raumes für Freizeit und Erholung ist aber bereits durch den Bau der L 213n entscheidend eingegriffen worden. Der Grünzug zwischen den Siedlungsbereichen wird grundsätzlich nicht in Frage gestellt. Dies gilt auch für dessen klimatologische Wirkung. Zudem ist in der Änderung des Flächennutzungsplanes vorgesehen, dass in Abweichung zur bisherigen Planung, der Raum zwischen der Autobahn und dem östlichen Siedlungsrand als öffentliche Grünfläche die Nutzungsmöglichkeiten für Freizeit- und Erholung im hier in Rede stehenden Raume erheblich vergrößern. Die seit 1980 im Flächennutzungsplan enthaltene Siedlungserweiterung reicht zur Deckung des Wohnbauflächenbedarfs, der im Rahmen des Wohnungsgesamtplanes 2003 festgestellt wurde, nicht aus. Da es sich vor allem auch um eine Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern handelt, wird an der Darstellung beider Planungsstufen (I und II) zur Defizitverringerung im Flächennutzungsplan festgehalten.

F6

Nr. 1

Inhalt

Es wird vorgeschlagen, für den Freiraum differenziertere Ausweisungskategorien vorzusehen, nämlich

- Vorrangflächen für die Landwirtschaft (ausschließliche Nutzung Landwirtschaft)
- Landwirtschaftliche Maßnahmeflächen (landwirtschaftlich genutzte Flächen mit der Möglichkeit untergeordnet eine sinnvolle ökologische Anreicherung vorzunehmen)
- Vorrangflächen für Kompensationsmaßnahmen (in denen längerfristig die Landwirtschaft aufgegeben wird)
- Aufwertungsbereiche

Die Darstellung von Grünflächen mit teilweiser landwirtschaftlicher Nutzung könne damit entfallen.

Alle Flächen, die nicht unmittelbar für Wohnbebauung und notwendige Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen in Anspruch genommen werden müssen, seien als Vorrangflächen für die ausschließliche Nutzung durch die Landwirtschaft vorzusehen.

Beschluss

Der Anregung wird teilweise entsprochen.

Abwägung

Diese Kategorien sind im derzeit gültigen FNP nicht enthalten und sind für großflächige zusammenhängende Ackerflächen vorgesehen, für die eine Differenzierung aufgrund ihrer Größe sinnvoll ist. Um der Anregung teilweise zu entsprechen, werden die südlich an das Baugebiet angrenzenden Flächen bis zur L213n wie im bestehenden FNP als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Die östlich an das Baugebiet angrenzenden Flächen werden als Grünflächen mit teilweise landwirtschaftlicher Nutzung ausgewiesen. Die vorgeschlagene Differenzierung der Grünflächendarstellung wird auf der Grundlage der IIRA mit der 4. Fortschreibung des FNP für den Kölner Westen vorgesehen und daher in dieser Änderung nicht vorgezogen berücksichtigt.

Die weiteren Punkte der Stellungnahme (Zuschnitt der landwirtschaftlichen Flächen, Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen) beziehen sich auf den Bebauungsplan Nr. 58480/03 (Widdersdorf-Süd) und haben auf der Ebene des Flächennutzungsplanes keine Relevanz, da diese Aspekte auch nicht Regelungsinhalt der Flächennutzungsplanung sind. Auf der Ebene des Bebauungsplanes wurde die Wegeführung mit dem Amt für Agrarordnung abgestimmt und entsprechend festgesetzt.

F7

gleichlautend mit

F8

Nr. 1

Inhalt

Die Einwander sind Eigentümer landwirtschaftlicher Flächen im Bereich der Flächennutzungsplanänderung und wenden sich gegen die Umnutzung der derzeit im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellten Flächen in Grünflächen mit teilweiser landwirtschaftlicher Nutzung. Die Inanspruchnahme für nicht landwirtschaftliche Zwecke werde dadurch erleichtert.

Beschluss

Der Anregung wird teilweise gefolgt.

Abwägung

Die Flächen südlich von Haus Rath zwischen Baugebiet und Lärmschutzwall werden weiterhin als Grünflächen mit teilweiser landwirtschaftlicher Nutzung ausgewiesen. Da diese Flächen wegen ihres Zuschnitts landwirtschaftlich nicht optimal genutzt werden können, werden sie für die langfristige Planung im FNP als Grünflächen mit teilweiser landwirtschaftlicher Nutzung dargestellt. Die landwirtschaftliche Nutzung soll weiterhin zumindest mittelfristig zulässig sein. Es soll verdeutlicht werden, dass diese Flächen vorrangig der künftigen Grünflächen- und Ausgleichsflächennutzung vorbehalten sind. Langfristig ist der Bereich zwischen Plangebiet und Lärmschutzwall als Flächen für die Naherholung zu entwickeln. Eine künftige Umnutzung als Grün- und Ausgleichsfläche ist damit möglich und gewollt. Der Äußere Grüngürtel soll mit dieser Darstellung in diesem Bereich ergänzt werden.

Die südlich an das Baugebiet angrenzenden Flächen bis zur L213n und im Osten bis zum Wirtschaftsweg in Verlängerung der Mozartstraße werden von der Änderung ausgenommen und im FNP wie bisher als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Nr. 2

Inhalt

Die Umnutzung der landwirtschaftlichen Flächen durch den Flächennutzungsplan in öffentliche Grünflächen mit teilweiser landwirtschaftlicher Nutzung führe zu einer Minderung Verkehrswertes dieser Flächen. Den Flächen werde das Entwicklungspotential für Wohnbauflächen genommen.

Beschluss

Die Anregung wird zurückgewiesen.

Abwägung

Es ist nicht auszuschließen, dass die Hinweise zutreffen. Es liegt jedoch im planerischen Ermessen der Stadt Köln, im Rahmen der Flächennutzungsplanung als Bauleitplanung Bestimmungen über die zukünftige Nutzung von Flächen im Stadtgebiet zu treffen. Die hier als „Grünflächen mit teilweiser landwirtschaftlicher Nutzung ausgewiesen Flächen“ sind bereits im geltenden Regionalplan als Grünzug dargestellt. Insoweit ist diese Ausweisung eine verpflichtende Anpassung an die Landesplanung.

Die Gründe, die zu der hier in Rede stehenden Darstellung geführt haben, ergeben sich einerseits aus der Tatsache, dass aus städtebaulichen Gründen ein landschaftsgerecht gestalteter Lärmschutzwall errichtet werden soll und andererseits die Stadt Köln der auch durch die Siedlungserweiterung von Widdersdorf-Süd ausgelösten Nachfrage nach Flächen für Freizeit- und Erholung stattgeben möchte.

Nr. 3

Inhalt

Es sei nicht ersichtlich, dass die Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen weiterhin gesichert ist. Bisher als Wirtschaftswege benutzte Wege würden in das Baugebiet einbezogen. Das Wirtschaftswegenetz solle an die Flächennutzungsplanänderung angepasst werden.

Beschluss

Die Anregung ist nicht FNP-relevant !

Abwägung

Die Festsetzung der landwirtschaftlichen Wege ist nicht Regelungsinhalt des Flächennutzungsplanes, sie erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung im Bebauungsplan. Im Bebauungsplan für die Stufe I (58480/03, Widdersdorf-Süd) wurden die landwirtschaftlichen Wege nach Abstimmung mit dem Amt für Agrarordnung festgesetzt, insofern wurde auf dieser Ebene der Anregung gefolgt.

F9

Nr. 1

Inhalt

Der Einwender ist Eigentümer der Parzelle Flur 12, Flurstück 563. Sein Grundstück wird nicht vom Bebauungsplan 58480/03, Widdersdorf-Süd, erfasst. Seiner Meinung nach ist es nicht erforderlich, sein Grundstück in die Änderung des Flächennutzungsplanes einzubeziehen und als „Grünflächen mit teilweise landwirtschaftlicher Nutzung“ auszuweisen. Der Einwender vermutet eine Beeinträchtigung der landwirtschaftlichen Nutzung seiner Flächen und damit der Leistungsfähigkeit seines Betriebes. Der landwirtschaftliche Betrieb des Einwenders befindet sich derzeit in Lövenich. Eine Verlagerung von Teilen des Betriebes auf eine landwirtschaftlich genutzte Fläche soll weiterhin möglich sein. Diese Möglichkeit bezweifelt er, wenn der Flächennutzungsplan Grünfläche mit teilweise landwirtschaftlicher

Nutzung darstellt. Der Einwender regt an, die vom Bebauungsplan nicht überplanten Grundstücke weiterhin als landwirtschaftliche Flächen darzustellen.

Beschluss

Der Anregung wird teilweise gefolgt.

Abwägung

Langfristig ist der Bereich zwischen Plangebiet und Lärmschutzwall als Flächen für die Naherholung zu entwickeln. Eine künftige Umnutzung als Ausgleichsfläche ist damit möglich und gewollt. Der Äußere Grüngürtel soll mit dieser Darstellung in diesem Bereich ergänzt werden. Die südlich an das Baugebiet angrenzenden Flächen bis zur L213n und im Osten bis zum Wirtschaftsweg in Verlängerung der Mozartstraße werden von der Änderung ausgenommen und im FNP wie bisher als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Im Plangebiet befindet sich die Parzelle 536, Flur 12, nicht aber die Parzelle 563, Flur 12, so dass es sich möglicherweise um eine Verdrehung der Ziffern handelt. Es bleibt festzuhalten, dass aufgrund der Einwendungen die Flächen zwischen Widdersdorf-Süd und der L 213 n jetzt als landwirtschaftliche Flächen dargestellt werden.

F10

Nr. 1

Inhalt

Der Einwender erhebt Einspruch gegen die Darstellung Grünflächen mit teilweise landwirtschaftlicher Nutzung. Da durch die Bebauung Widdersdorf-Süd landwirtschaftliche Flächen verloren gehen, sollen die bestehenden Freiflächen als landwirtschaftliche Flächen gesichert werden.

Beschluss

Dieser Anregung wird teilweise gefolgt.

Abwägung

Die Flächen südlich von Haus Rath zwischen Baugebiet und Lärmschutzwall werden weiterhin als Grünflächen mit teilweiser landwirtschaftlicher Nutzung ausgewiesen. Da diese Flächen wegen ihres Zuschnitts landwirtschaftlich nicht optimal wirtschaftlich genutzt werden können, werden sie für die langfristige Planung im FNP als Grünflächen mit teilweiser landwirtschaftlicher Nutzung dargestellt. Die landwirtschaftliche Nutzung soll weiterhin mittelfristig zulässig sein. Es soll verdeutlicht werden, dass diese Flächen vorrangig der künftigen Grün- und Ausgleichsflächennutzung vorbehalten sind. Langfristig ist der Bereich zwischen Plangebiet und Lärmschutzwall für die Naherholungsnutzung zu entwickeln. Die im Flächennutzungsplan als Grünflächen mit teilweiser landwirtschaftlicher Nutzung ausgewiesenen Flächen sind bereits im geltenden Gebietsentwicklungsplan als Grünzug dargestellt. Insoweit ist diese Ausweisung eine Anpassung an die Landesplanung.

Die südlich an das Baugebiet angrenzenden Flächen bis zur L213n und im Osten bis zum Wirtschaftsweg in Verlängerung der Mozartstraße werden von der Änderung ausgenommen und im FNP wie bisher als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Nr. 2

Inhalt

Die Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen muss weiterhin gesichert werden. Erntefahrzeuge sind bis zu 3,50 m breit und 18 m lang und können ein Gesamtgewicht von 40 t erreichen. Der Weg „Auf der Aspel“ muss durch landwirtschaftliche Nutzfahrzeuge

befahrbar bleiben. Dabei ist eine verkehrsgerechte Anbindung an die neue Umgehungsstraße von Widdersdorf zu berücksichtigen.

Beschluss

Die Anregung ist nicht FNP-relevant !

Abwägung

Die Festsetzung der landwirtschaftlichen Wege ist nicht Regelungsinhalt des Flächennutzungsplanes, sie erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung im Bebauungsplan. Im Bebauungsplan für die Stufe I (58480/03, Widdersdorf-Süd) wurden die landwirtschaftlichen Wege nach Abstimmung mit dem Amt für Agrarordnung festgesetzt, insofern wurde auf dieser Ebene der Anregung gefolgt.

F11

Nr. 1

Inhalt

Die durch den Anwalt vertretene Familie Kellermann-Pauli ist Eigentümerin der Parzelle Flur 12, Flurstück 545. Das Grundstück wird nicht vom Bebauungsplan 58480/03, Widdersdorf-Süd, erfasst, im Flächennutzungsplan wird für diese Parzelle Grünfläche mit teilweiser landwirtschaftlicher Nutzung dargestellt, statt wie bisher landwirtschaftliche Nutzung. Es ist unklar, was mit „teilweiser landwirtschaftlicher Nutzung“ sowie mit „verschiedenen Formen“ der Einbettung landwirtschaftlicher Nutzung gemeint ist. Der Einwender fragt nach den Folgen für die weitere Nutzung ihrer Grundstücke und ob eine landwirtschaftliche Nutzung fortgeführt werden kann.

Beschluss

Entfällt.

Abwägung

Die in der Stellungnahme genannte Parzelle 545, Flur 12, liegt in dem Bereich, für den aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen die Darstellung landwirtschaftliche Flächen aus dem bestehenden Flächennutzungsplan erhalten bleibt. Mit dieser Änderung der Darstellung wird sichergestellt, dass die landwirtschaftliche Nutzung hier Vorrang hat, während für die Parzellen westlich der BAB 1 die Darstellung Grünfläche mit teilweiser landwirtschaftlicher Nutzung gewählt wird, weil in diesen Bereichen langfristig der Erholungs-, Grünflächen- und Ausgleichsfunktion weiterhin der Vorrang gegeben werden soll.

Nr. 2

Inhalt

Der Einwender ist der Ansicht, dass die planerische Rechtfertigung für die Inanspruchnahme der Flächen für die Neubebauung zu Lasten der Landwirtschaft fehle. Die Vereinbarkeit mit dem städtebaulichen sowie bodenschutzrechtlichen Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sei fraglich (siehe Ziffer 2 bis 4 und Ziffer 6 seiner Bedenken).

Beschluss

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Abwägung

Die Inanspruchnahme von Freiflächen im genannten Umfang für Wohnungsbau steht im Konflikt mit den Abwägungsgeboten im Interesse der Landwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8b BauGB). Die Karten des Geologischen Dienstes NRW zur Schutzwürdigkeit von Böden zeigen, dass die Bodenqualität im gesamten Großraum um Widdersdorf bis hin zur

Glessener Höhe schutzwürdig, sehr schutzwürdig und besonders schutzwürdig sind. Damit werden sämtliche Siedlungsentwicklungen im Großraum Widdersdorf schutzwürdige Böden in Anspruch nehmen. Die Siedlungserweiterung Widdersdorf nimmt mit etwa 2/3 ihrer Fläche schutzwürdige Böden in Anspruch. Ein Drittel liegt auf weniger schutzwürdigen Böden.

Insbesondere im Ballungskern - aber auch in der Ballungsrandzone - stehen die Notwendigkeiten der Siedlungsentwicklung und die Interessen der Landwirtschaft in einem vorgegebenen Konflikt. Der Ausbau Widdersdorfs ist eine städtebauliche Notwendigkeit, um eine für die Infrastruktur und Versorgung erforderliche Größenordnung von ca. 10.000 Einwohnern unter Wahrung der vorgegebenen Siedlungsstruktur in Widdersdorf zu erreichen. Gleichzeitig wird damit ein Beitrag zur Verringerung des erheblichen Fehlbestandes an Ein- und Zweifamilienhäusern in Köln geleistet. Dieses Zusatzangebot dient nicht allein der Wohnversorgung. Es vermindert darüber hinaus Randwanderungsvorgänge und damit den in Ballungskernen allgemein zu beobachtenden Fortzug von Bevölkerungsgruppen, die für eine ausgewogene Sozialstruktur in einer Großstadt dringend erforderlich sind.

Soweit sich der Flächenbedarf aus der Bereitstellung von Ausgleichsflächen ergibt, ist dieser durch die Wohnsiedlungsentwicklung bedingt. Seine Berechtigung ergibt sich des Weiteren aus dem für die Siedlungsentwicklung erforderlichen Lärmschutz und dem Bau des landschaftsgerecht gestalteten Lärmschutzwalls, der eine Fläche von ca. 18 ha umfasst. Ein technischer Querschnitt des Lärmschutzwalls würde weniger Fläche in Anspruch nehmen, jedoch das Landschaftsbild und die landschaftsorientierte Naherholung stark beeinträchtigen.

Nr. 3

Inhalt

Der Einwander bezweifelt die Notwendigkeit der Umnutzung landwirtschaftlicher Flächen in Wohnbauflächen und damit ein Verstoß gegen die Umwidmungssperrklausel. Die Notwendigkeit der Umwidmung sei darzulegen, weil ein großflächiger Verlust an schutzwürdigem Boden von insgesamt 52 ha sowie von weniger schutzwürdigen Böden von rd. 45 ha entstehe, der nicht kompensiert werden könne.

Beschluss

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Abwägung

Die Notwendigkeit der Umnutzung ergibt sich aus dem im Wohnungsgesamtplan der Stadt Köln dargelegten zusätzlichen Flächenbedarf. Maßgeblich für den Wohnungsbedarf in Köln im Zeitraum 2000 - 2015 (15 Jahre) ist nach wie vor der 2004 beschlossene Wohnungsgesamtplan aus dem Jahr 2003. Danach beläuft sich der Bedarf an Geschosswohnungen auf 33.000 WE. Der Bedarf an Einfamilienhäusern / Stadthäusern wird mit 24.000 Einheiten beziffert. Der Gesamtbedarf beträgt somit 57.000 WE. Das darauf aufbauende Wohnungsbauprogramm soll diese Vorgaben durch Koordination der Erschließung und Baureifmachung geeigneter Bauflächen umsetzen. Auf Grundlage des Wohnungsbauprogramms konnten im Zeitraum von 2000 - 2008 19.265 WE in Geschosswohnungsbau und 6.280 WE in EFH / Stadthäusern fertig gestellt werden. Somit besteht für den Zeitraum 2009 - 2015 noch ein Neubaubedarf von rd. 31.400 WE, davon 17.720 im Bereich EFH / Stadthäuser.

Diesen Bedarfszahlen steht das im Wohnungsbauprogramm 2015 aktuell erfasste Flächenpotential auf der Grundlage der FNP-Darstellungen gegenüber. In der Zahlenbilanz sind auch die derzeit bekannten Umnutzungspotentiale im Innenbereich enthalten. Baulückenschließungen und sogenannte Selbstläufer (einzelne Neubauvorhaben außerhalb großer Neubaufächen) sind mit einem durchschnittlichen Erfahrungswert berücksichtigt.

Zurzeit ist folgendes Potential im Flächennutzungsplan erfasst:

Geschosswohnungen:	rd. 20.200 WE
EFH/Stadthäuser	rd. 9.000 WE
Gesamt	rd. 29.200 WE

Hieraus ergibt sich bereits ein rechnerisches Wohnungsdefizit von rd. 2.300 WE bis 2015. Zu berücksichtigen ist jedoch, dass nicht alle Potentiale bis 2015 auch tatsächlich realisiert werden. Die Potentialaufstellung enthält allein ein Kontingent von rd. 6.300 WE, das aller Voraussicht nach aus den unterschiedlichsten Gründen wie z. B. fehlender äußerer Verkehrserschließung bis 2015 nicht baureif gemacht werden kann. Das tatsächliche Defizit ist dementsprechend höher anzusetzen.

Insbesondere im EFH-Bereich wird es an baureifen Flächen fehlen. Hier zeigt die Bilanz aktuell eine Unterdeckung von 8.720 WE. Zählt man die derzeit nicht realisierbaren Potentiale hinzu, erhöht sich die Unterdeckung auf rd. 12.200 WE. Der in den Planungsstufen Ib und II von Widdersdorf-Süd (entspricht der Vergrößerung der Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan durch die 138. Änderung) überwiegend geplante Einfamilienhausbau in einer Größenordnung von rd. 430 WE soll zu einer Reduzierung dieses Defizits beitragen.

Die Notwendigkeiten der Siedlungsentwicklung und die damit tangierten Interessen der Landwirtschaft im Bereich Widdersdorf stehen in einem vorgegebenen Konflikt. Gegenüber dem öffentlichen Interesse an einer städtebaulich notwendigen Siedlungsentwicklung im Bereich Widdersdorf mit dem damit verbundenen Flächenbedarf aus der Bereitstellung von Ausgleichsflächen und für den Lärmschutzwall sind die Interessen der Landwirtschaft für diesem stadtnahen Bereich als nachrangig anzusehen, zumal die vergangenen Jahre zeigen, dass die Randwanderung in die Nachbargemeinden dort ebenfalls zur Inanspruchnahme ehemals landwirtschaftlicher Flächen führt, die dann aber nicht stadtnah sondern im ländlich geprägten Umfeld liegen.

Nr. 4

Inhalt

Der Einwander ist ferner der Ansicht, dass es an einer Abwägung der Belange der konkret betroffenen Landwirte gegen die Flächeninanspruchnahme für Wohnversorgung der Bevölkerung fehle. Es sei aus der Begründung nicht ersichtlich, dass ermittelt worden wäre, welche landwirtschaftlichen Betriebe von den Flächenverlusten betroffen seien und welche Folgen diese Verluste für die betroffenen landwirtschaftlichen Betriebe haben. Es sei ferner nicht ersichtlich, dass aus dieser tatsächlichen Grundlage eine konkrete Abwägung zwischen den Belangen der Wohnversorgung der Bevölkerung an der konkreten Stelle und den Belangen der Landwirtschaft stattgefunden habe. Überhaupt nicht berücksichtigt worden sei der Umstand, dass die Grundstücke zur Jagd verpachtet seien. Infolge der geplanten Einschnitte in die landwirtschaftlichen Flächen im Süden von Köln-Widdersdorf sei zweifelhaft, ob eine Jagd weiterhin möglich sein werde.

Beschluss

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Abwägung

Die Notwendigkeit der Umnutzung wurde in den Stellungnahmen zu den Punkten 2 und 3 dargelegt und die Gründe der Abwägung zugunsten der Bereitstellung von Wohnbauflächen erläutert.

Die Belange der Landwirtschaft werden im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung berücksichtigt, gleichwertig mit den weiteren Belangen des § 1 Abs. 6 BauGB. So werden aufgrund der Stellungnahmen aus dem landwirtschaftlichen Bereich die südlich gelegenen Flächen wiederum als landwirtschaftliche Flächen dargestellt, um hier den Vorrang der Landwirtschaft zu verdeutlichen. Eine konkrete Prüfung der Auswirkungen auf einzelne Betriebe kann auf der Ebene der Flächennutzungsplanung nicht erfolgen, da die hier dargestellten Flächen zunächst für die Bebauungsplanung vorbereitet werden. Die durch den Verlust gepachteter landwirtschaftlicher Flächen betroffenen Landwirten werden in ihrer Existenz nicht gefährdet, dies wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens für die Stufe I thematisiert. Im Bebauungsplanverfahren zum Bebauungsplan 58480/03 wurden entsprechende Bedenken nicht geltend gemacht.

Für die Jagdflächen um Widdersdorf herum, zu denen auch die vom Einwender genannte Parzelle gehört, wurden im Jahr 2009 für 10 Jahre verpachtet. Die Minderung des Pachtpreises resultiert aus der Zerschneidung infolge der L213n und aus der Siedlungserweiterung Lövenich-Nord, Widdersdorf-Süd hat keinen Einfluss auf die Minderung der Pachteinnahmen. Dies ist auch dem Einwender bekannt.

Nr. 5

Inhalt

Der Einwender ist schließlich der Ansicht, eine Prüfung von Planungsalternativen habe auf der Ebene der Flächennutzungsplanänderung nicht stattgefunden. Dies betreffe eine mögliche Vergrößerung von Widdersdorf in andere Richtungen, Varianten des flächensparenden Bauens oder Varianten mit geringerer Beeinträchtigung für die Landwirtschaft und/oder weniger Verlusten von schutzwürdigen Böden.

Beschluss

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Abwägung

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung sowie als Grundlage für die Einleitung der Änderung des Regionalplanes wurden Standortalternativen in städtebaulicher und naturschutzrechtlicher Hinsicht untersucht. Grundsätzlich wurde bei der Alternativenprüfung davon ausgegangen, dass relevante Alternativen im Kölner Westen liegen müssen, da eine Siedlungsentwicklung beispielsweise im Kölner Osten nicht den Wohnungsbedarf im Westen decken wird. Der Wohnungsbedarf im Westen würde bei fehlendem Angebot auf Kölner Stadtgebiet in den angrenzenden Gemeinden gedeckt.

In Abstimmung mit der Bezirksregierung umfasst der Untersuchungsraum die Flächen zwischen der A57 im Norden, dem Militärring im Osten, der Stadtgrenze im Westen sowie der A4 im Süden bis zur Luxemburger Straße im Südosten. Die Betrachtung der Alternativen erfolgt unter Berücksichtigung von städtebaulichen und landschaftsplanerischen Aspekten.

Mögliche Alternativstandorte sind damit:

- Burghofacker
- Lövenich-West
- Ludwig-Jahn-Straße
- Esch / Auweiler

Abschließend konnte festgestellt werden, dass die ersten drei genannten Alternativstandorte aus immissionsrechtlichen Gründen keine Alternativstandorte für eine Wohnbebauung darstellen. Lediglich der Standort Esch / Auweiler stellt einen möglichen Alternativstandort dar, der jedoch wegen seiner artenschutzfachlichen Bewertung und landschaftlichen

Ausgestaltung als ökologisch wertvollerer Raum als der in Rede stehende Planungsraum in Köln-Widdersdorf eingeschätzt werden muss.

Damit sind die geforderten Untersuchungen nach Alternativstandorten einschließlich einer westlichen Erweiterung von Widdersdorf nachgewiesen.

Die überplanten Flächen werden aber nur ca. zur Hälfte als Siedlungs- und Verkehrsflächen entwickelt. Ein erheblicher Anteil der Gesamtfläche wird als Grünanlagen angelegt werden. Damit gehen diese Flächen zwar der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung verloren, erhöhen aber neben der Lebens- und Wohnqualität auch die Umweltqualität des Standortes. Dies gilt sowohl für die Bereiche Grundwasser / Niederschlagwasser, als auch für Klima und Luft sowie Flora und Fauna.

Nr. 6

Inhalt

Der Einwender trägt vor, dass das Vermeidungsgebot der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nicht in vollem und erforderlichem Umfang geprüft worden sei, etwa die Vermeidung und Minimierung des Eingriffs durch den Umfang der Wohnbauflächen.

Er vermisst eine eingehende Prüfung des Vermeidungsgebots von naturschutzrechtlichen Eingriffen; insbesondere vermisst er die Prüfung, ob im geplanten Umfang Wohnbebauung notwendig ist.

Beschluss

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Abwägung

Der landschaftspflegerische Fachbeitrag enthält eine umfangreiche Aufarbeitung der naturschutzrechtlichen Prüfung. Vorausgesetzt wird die grundsätzliche Anerkennung des Bedarfs der Stadt Köln an zusätzlichen Wohnflächen, die mit der Erarbeitung und Abstimmung des Wohnungsgesamtplans der Stadt (erarbeitet 2003 / verabschiedet 2004) hinreichend begründet ist. Die Wohnflächenentwicklung kann nicht generell vermieden werden. Auf Standortalternativen wurde im vorhergehenden Absatz eingegangen, dies gilt ebenso für das Minimierungsgebot hinsichtlich der Flächen für die Siedlungserweiterung. Für die durch den Lärmschutzwall und die umgebende Ausgleichsfläche in Anspruch genommenen Flächen gilt, dass diese Flächen als notwendiger Ausgleich für den Eingriff durch die Siedlungsflächen erforderlich sind, unabhängig von der Frage, ob es einen gestalteten Lärmschutzwall gibt oder ob lediglich Ausgleichsflächen ausgewiesen werden. Die Gestaltung des Lärmschutzwalles dient im Wesentlichen einer Aufwertung der Landschaft (Schutzgut Mensch: Erholung und Lärmschutz, Schutzgut Fauna: Verlärmung der Lebensräume), die nicht von einem rd. 2 km langen technischen Bauwerk geprägt werden soll.

Im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag werden folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen innerhalb des Bebauungsplangebietes aufgeführt:

- Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers (private und öffentliche Anlagen)
- Maßnahmen zum Bodenschutz im Bereich der geplanten Grünflächen, im Bereich des Lärmschutzwalles sowie im Bereich der nicht überbaubaren Flächen der Bauflächen
- Schutz bestehender wertvoller Gehölze
- Pflanzung von Straßenbäumen
- Anlage von Grünflächen

Außerhalb des Plangebietes sind weitere Maßnahmen vorgesehen, die durch städtebaulichen Vertrag gesichert werden:

- Ausgleichsmaßnahmen für eine Kiebitzbrutkolonie im Süden von Widdersdorf sowie östlich der A 1 auf Flächen des Max-Planck-Institutes
- Weitere Ausgleichsmaßnahmen für andere Feldvogelarten, wie Rebhuhn, Wachtel, Feldlerchen, Schafstelzen, Turmfalken und Schleiereule.
- Anlage von Blühstreifen

Die weiteren Aspekte beziehen sich auf den Bebauungsplan Nr. 58480/03 (Widdersdorf-Süd) und sind auf der Ebene des Flächennutzungsplanes nicht relevant.

F12

Nr. 1

Inhalt

Die Planung widerspricht der Vorschrift des § 1 Abs. 6 Nr. 8b BauGB, der regelt, dass die Belange der Landwirtschaft bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen sind. Dabei spielen neben der Versorgungsfunktion der Landwirtschaft auch Funktionen der Landespflege eine wichtige Rolle. Ein weiteres Zurückdrängen der Landwirtschaft kann nicht hingenommen werden.

Beschluss

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Abwägung

Die Inanspruchnahme von Freifläche im genannten Umfang für Wohnungsbau steht im Konflikt mit den Abwägungsgeboten im Interesse der Landwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8b BauGB). Die Karten des Geologischen Dienstes NRW zur Schutzwürdigkeit von Böden zeigen, dass die Bodenqualität im gesamten Großraum um Widdersdorf bis hin zur Glessener Höhe schutzwürdig, sehr schutzwürdig und besonders schutzwürdig sind. Damit werden sämtliche Siedlungsentwicklungen im Großraum Widdersdorf schutzwürdige Böden in Anspruch nehmen. Die Siedlungserweiterung Widdersdorf nimmt mit etwa 2/3 ihrer Fläche schutzwürdige Böden in Anspruch. Ein Drittel liegt auf weniger schutzwürdigen Böden. Die Bereitstellung von Wohnbauflächen im stadtnahen Bereich entspricht dem mit dem Wohnungsgesamtplan 2003 festgestellten Bedarf. Insofern ist die abschließende Abwägung die zwischen der landwirtschaftlichen Nutzung und der Bereitstellung von Wohnbauflächen. Angesichts der nachweisbaren Randwanderung in Folge des nicht oder nicht ausreichend vorhandenen Angebotes an Flächen für EFH-Bebauung und der in den westlichen Nachbargemeinden ebenfalls vorliegenden teilweise sehr schützenswerten Böden wird der stadtnahen Wohnraumversorgung auch in anderen Stadtteilen im Bereich Köln-NordWest der Vorzug gegeben. Im stadtnahen Bereich spielen die Naherholungsfunktionen der Freiflächen eine wachsende Bedeutung, daher wurden Teile der landwirtschaftlichen Flächen als Grünflächen mit teilweiser landwirtschaftlicher Nutzung dargestellt. Für den Bereich südlich der Siedlungsflächen wurde dagegen auf Anregungen aus dem landwirtschaftlichen Bereich die bisherige Darstellung als landwirtschaftliche Fläche beibehalten.

Nr. 2

Inhalt

Durch den Bau des Lärmschutzwalls bedingt, entstehen nach Auffassung der Einwender Grundstückszuschnitte, die durch die Landwirtschaft nicht mehr wirtschaftlich genutzt werden können.

Beschluss

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Abwägung

Der Bau von Lärmschutz entlang der Autobahn BAB 1 - deren 6-streifiger Ausbau bevorsteht - ist notwendig zum Lärmschutz für die östlich gelegenen Wohnsiedlungsbereiche in Widdersdorf und zur Lärmsanierung des Ortsteils insgesamt. Insofern wird auf die hierzu erstellten Gutachten verwiesen.

Demzufolge bezieht sich die Abwägung darauf, ob der landschaftsgerechte Ausbau des Lärmschutzwalles unter Berücksichtigung der Interessen der Landwirtschaft gerechtfertigt ist. Dabei geht es nicht nur um die Inanspruchnahme der genannten, dafür benötigten Fläche von rund 18 ha, sondern auch um die Tatsache, dass die zwischen Lärmschutzwall und Siedlungsrand entstehende Freifläche für den Einsatz landwirtschaftlicher Großgeräte weniger geeignet ist, als eine Fläche, die zwischen Siedlungsrand und einem Lärmschutzwall entstünde, der sich auf das technisch Notwendige beschränkt, also erstens weiter entfernt vom Siedlungsrand ist und darüber hinaus auch gradliniger verläuft.

Wie die vorgesehene Ausweisung im Flächennutzungsplan zeigt, wird die hier in Rede stehende Fläche als Grünfläche ausgewiesen, in der landwirtschaftliche Nutzung möglich bleibt. Es ist jedoch planerisches Ziel, diese Fläche bei gegebener Gelegenheit - wie auch Teile des landschaftlich gestalteten Lärmschutzwalles - der Öffentlichkeit zur Erholungs- und Freizeitnutzung zur Verfügung zu stellen. Die landschaftsgerechte Gestaltung des Lärmschutzwalles ist also ein erster Schritt zur Erreichung dieses Zieles und dies dient zudem der Verbesserung des Ortsbildes. Demgegenüber sind die Interessen der Landwirtschaft am Erhalt landwirtschaftlich optimal zu bewirtschaftenden Flächen als nachrangig anzusehen.

Nr. 3

Inhalt

Die bisherige Wegeplanung zur Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen könne nicht akzeptiert werden.

Beschluss

Die Anregung ist nicht FNP-relevant !

Abwägung

Die Festsetzung landwirtschaftlicher Flächen ist nicht Regelungsinhalt des Flächennutzungsplanes. Auf der Ebene des Bebauungsplanes 58540/03, Widdersdorf-Süd) wurde auf die entsprechende Anregung reagiert und wurden die Wege in Abstimmung mit dem Amt für Agrarordnung festgesetzt.

Die weiteren Aspekte der Stellungnahme betreffen ausschließlich den Bebauungsplan Nr. 58480/03 (Widdersdorf-Süd) und sind auf der Ebene des Flächennutzungsplanes nicht relevant.

F13

Nr. 1

Inhalt

Im bestehenden Nahversorgungszentrum von Widdersdorf sind ca. 35 Einzelhandelsunternehmen ansässig. Diese werden durch ein neues Nahversorgungszentrum gefährdet.

Ein Nahbereichszentrum soll zur Herausbildung bzw. Festigung von Stadtteilidentitäten beitragen und eine „Mittelpunktfunktion für den Stadtteil“ wahrnehmen. Das geplante Einzelhandelszentrum an einem peripheren Standort, wird dem oben genannten Entwicklungsziel nicht gerecht. Es soll eine Verknüpfung zwischen neuem und altem Versorgungsbereich angestrebt werden.

Beschluss

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Abwägung

Innerhalb des bestehenden Nahbereichszentrums sind wegen fehlender Grundstücksflächen und Freiflächen keine Möglichkeiten zur Entwicklung zeitgemäßer Nahversorgungskonzepte vorhanden. Damit konnte kein Standort entwickelt werden, der den Vorgaben des Nahversorgungskonzeptes entspräche. Die Mittelpunktfunktion für den Stadtteil konnte daher kein neuer Standort übernehmen.

Aufgabe der Planung war es daher, Standorte zu entwickeln, die den verschiedenen Zielsetzungen (Entwicklung eines Nahbereichszentrums, Entwicklung eines wirtschaftlich funktionstüchtigen Standortes, hohe fußläufige Erreichbarkeit, Berücksichtigung der Auswirkungen des zusätzlichen Verkehrs) gerecht werden.

Im Ergebnis verschiedener Variantenuntersuchungen wurden schließlich die beiden jetzt geplanten Standorte bevorzugt, weil so einerseits der Kunden- und Anlieferverkehr weitgehend aus den Wohnstraßen herausgehalten werden kann und gleichzeitig die fußläufige Erreichbarkeit (500 bis 700 m) bei Berücksichtigung der bestehenden und geplanten Siedlungsflächen höher als bei anderen untersuchten Varianten war.

Der mangelnden Mittelpunktfunktion muss mit städtebaulichen Mitteln zur Aufwertung der Hauptstraße begegnet werden. Dazu wurden im Rahmen der Planung Vorschläge erarbeitet, die aber nicht Inhalt des Bebauungsplanes sind.

Mit Anfrage vom **28.03.06 mit ergänzenden Unterlagen vom 31.03.2006** wurde bei der Bezirksregierung unter Anderem wegen des Einzelhandelsstandortes angefragt, ob diese Planung den Zielen der Raumordnung entspricht. Diese Anfrage wurde am 30.05.2006 positiv beschieden. Der Bebauungsplan für die Stufe Ia, in der der Einzelhandelsstandort liegt, wurde am 20.12.2006 bekannt gemacht und ist damit rechtskräftig.

Nr. 2

Inhalt

Die Steuerungsfunktion des Nahversorgungskonzeptes soll erhalten bleiben. Daher soll ein Änderungsverfahren durchgeführt werden.

Beschluss

Der Anregung wird gefolgt.

Abwägung

Das Nahversorgungskonzept wird an die Planung angepasst bzw. durch ein in Arbeit befindliches neues Einzelhandelskonzept ersetzt. Der westliche, großflächige Standort ist rd. 250 m von dem zentralen Versorgungsbereich des Nahversorgungskonzeptes entfernt. Der östliche Standort ist nicht großflächig und befindet sich in wohngebietsorientierter Lage. Die Lageabweichung vom Nahversorgungskonzept ist für diesen Standort gering (rd. 100 m).